



# Geräumiges, freistehendes 9.5 Zi.- Einfamilienhaus mit Garten

Mühlestrasse 28, 9240 Uzwil





## Geräumiges, freistehendes 9.5 Zimmer Einfamilienhaus mit Garten

Sind Sie auf der Suche nach einem überdurchschnittlich grossen Einfamilienhaus?

Wünschen Sie sich ein Eigenheim an einer ruhigen, sonnigen, kinderfreundlichen und verkehrsarmen Lage?

Legen Sie Wert auf ein optimales Preis-/Leistungsverhältnis?

**Wenn Sie diese Fragen mit JA beantworten können, sollten Sie dieses Angebot unbedingt prüfen.**

Das aussergewöhnliche Einfamilienhaus an der Mühlestrasse 28, an beliebter Wohnlage in Uzwil, präsentiert sich sehr stilvoll. Diese im Jahr 2011 erbaute Immobilie besticht durch ihre beeindruckende Grösse und hervorragende Bauqualität.

Mit einer grosszügigen Wohnfläche von ca. 245 m<sup>2</sup>, die sich auf 9.5 Zimmer erstreckt, bietet dieses Haus reichlich Raum für eine grosse Familie oder für diejenigen, die das Besondere schätzen. Die acht Schlafzimmer sind so gestaltet, dass sie höchsten Wohnkomfort bieten. Jedes Zimmer ist ein kleines Refugium, das Ruhe und Erholung verspricht.

Das Gebäude verfügt über zwei Nasszellen, ein Gästebadezimmer im EG und ein Hauptbadezimmer im OG, welches eine Eckbadewanne sowie einen praktischen Wäscheabwurf bietet. Die sorgfältige Auswahl an Materialien in diesen Räumen sorgt für ein zeitgemässes und ansprechendes Ambiente.

Die Grundstücksfläche von 701 m<sup>2</sup> ist geschickt genutzt und bietet einen überschaubaren, aber dennoch entzückenden Umschwung. Ein gemütlicher Sitzplatz im Aussenbereich lädt zum Verweilen ein und bietet Raum für Entspannung und Geselligkeit, welches ideal für Familienfeiern oder entspannte Nachmittage im Freien bietet.

Ein besonderes Highlight ist die effiziente Gas-Zentralheizung in Kombination mit der Fussbodenheizung, die in jedem Zimmer für eine angenehme Wärme sorgt. Die Dachform eignet sich ideal für die Installation einer PV-Anlage.

Die geräumigen Zimmer verfügen über eine gute Besonnung, die eine warme und einladende Atmosphäre schafft. Die grossen Fenster sorgen zudem für viel natürliches Licht.

Das Haus befindet sich in einer gepflegten und ruhigen Umgebung, die ein hohes Mass an Lebensqualität bietet. Die Lage ist ideal für Familien. Schulen, Einkaufsmöglichkeiten und öffentliche Verkehrsmittel sind in der Nähe, was den Alltag enorm erleichtert.

Zu den weiteren Annehmlichkeiten gehören zwei Aussenparkplätze sowie eine grosszügige Garage, die genügend Platz für zwei Fahrzeuge bietet. Ebenfalls hat es genügend Raum für eine kleine Werkstatt.

Das klingt nach einem wunderbaren Angebot! Finden Sie auch? Dann vereinbaren Sie doch einfach einen Besichtigungstermin und prüfen das Objekt vor Ort. Ein Bild sagt mehr als tausend Worte, aber eine Besichtigung mehr als tausend Bilder.

Verpassen Sie nicht die Gelegenheit, dieses aussergewöhnliche Zuhause Ihr Eigen zu nennen.



Wohn- und Essbereich mit 41 m<sup>2</sup>.



So könnte Ihr zukünftiges Wohnzimmer aussehen. (digital möbliert)



Geräumiges Schlafzimmer 14 m<sup>2</sup> ...



So könnte Ihr zukünftiges Schlafzimmer aussehen...



...für Sie oder Ihr Kind.



...oder ist dies eher Ihr Geschmack. (digital möbliert)



Kinderzimmer mit 15 m<sup>2</sup> inkl. Rückzugsort im oberem Stockwerk.



Moderne Küche mit viel Platz für Stauraum.



Badezimmer im Obergeschoss mit Eckbadewanne und bequemem Wäscheabwurf.



Dusche und WC im Erdgeschoss.



Ein grosszügiges Entrée lädt Sie ein zum Eintreten.



Garage mit Platz für 2 Fahrzeuge und einer Hobbyecke.



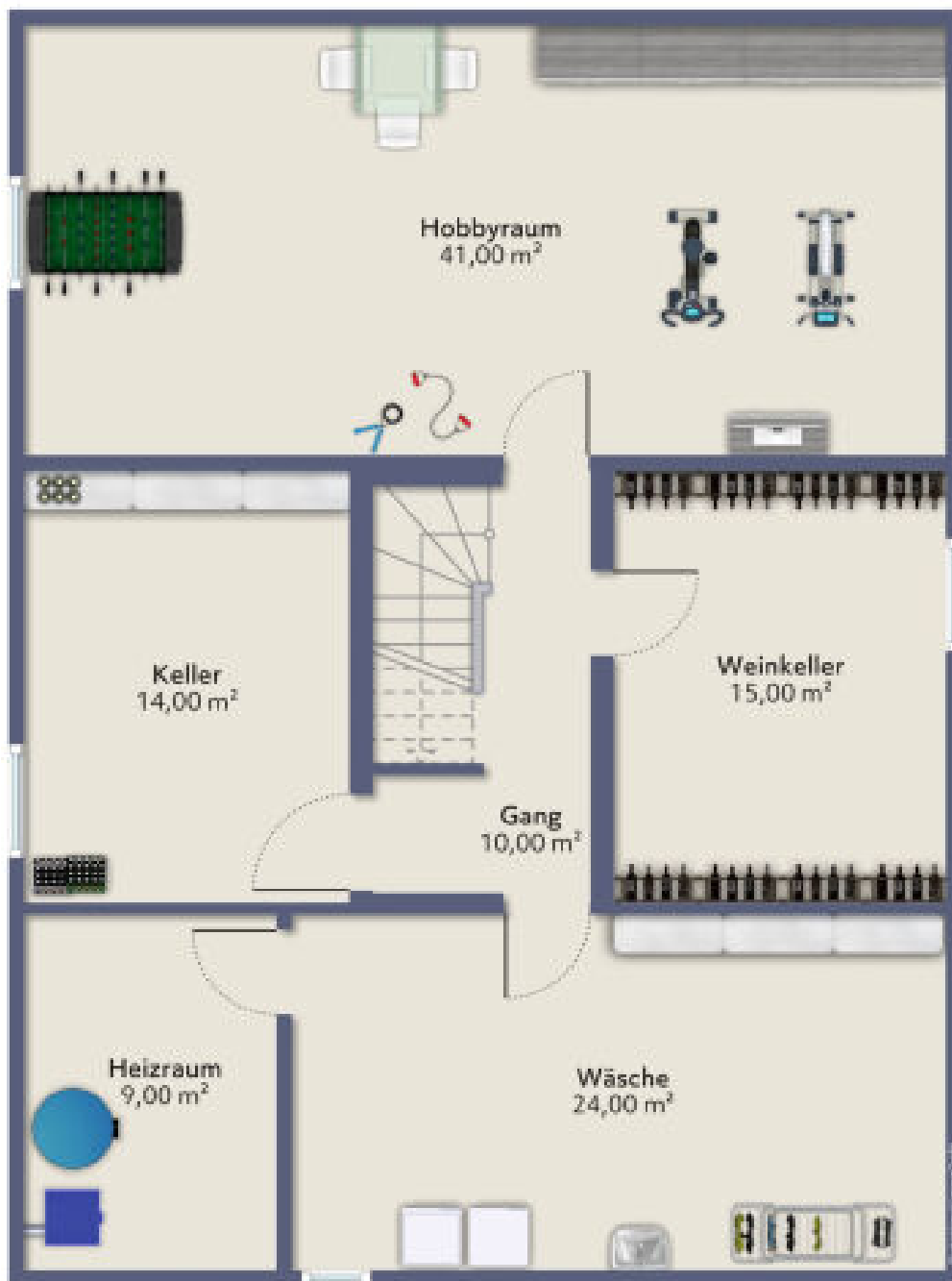


Ansicht: Nordfassade



Ansicht: Südfassade

# Grundriss Untergeschoss (schematisch)



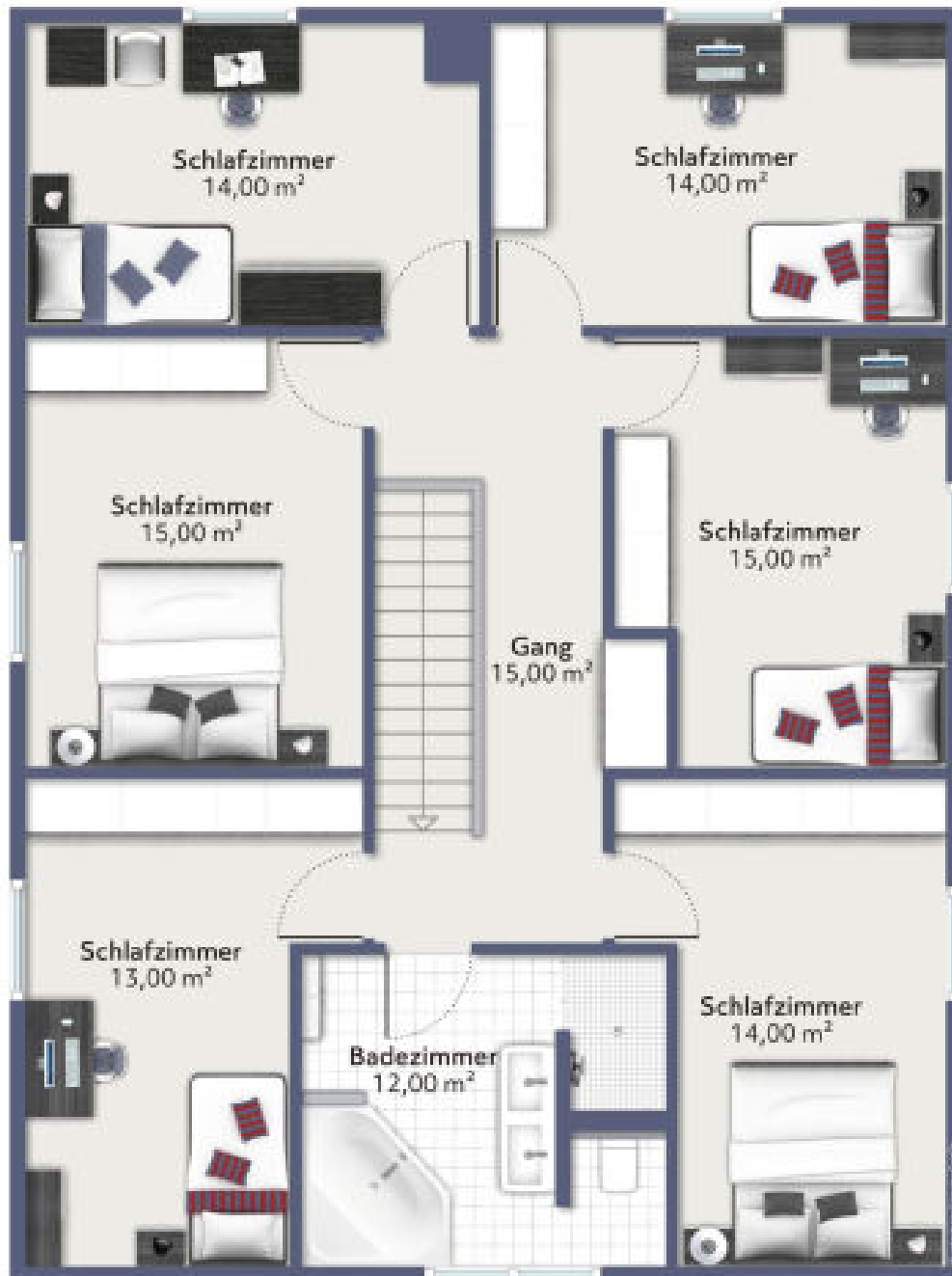
Expositplan, nicht maßstäblich

# Grundriss Erdgeschoss (schematisch)



Exposéplan, nicht maßstäblich

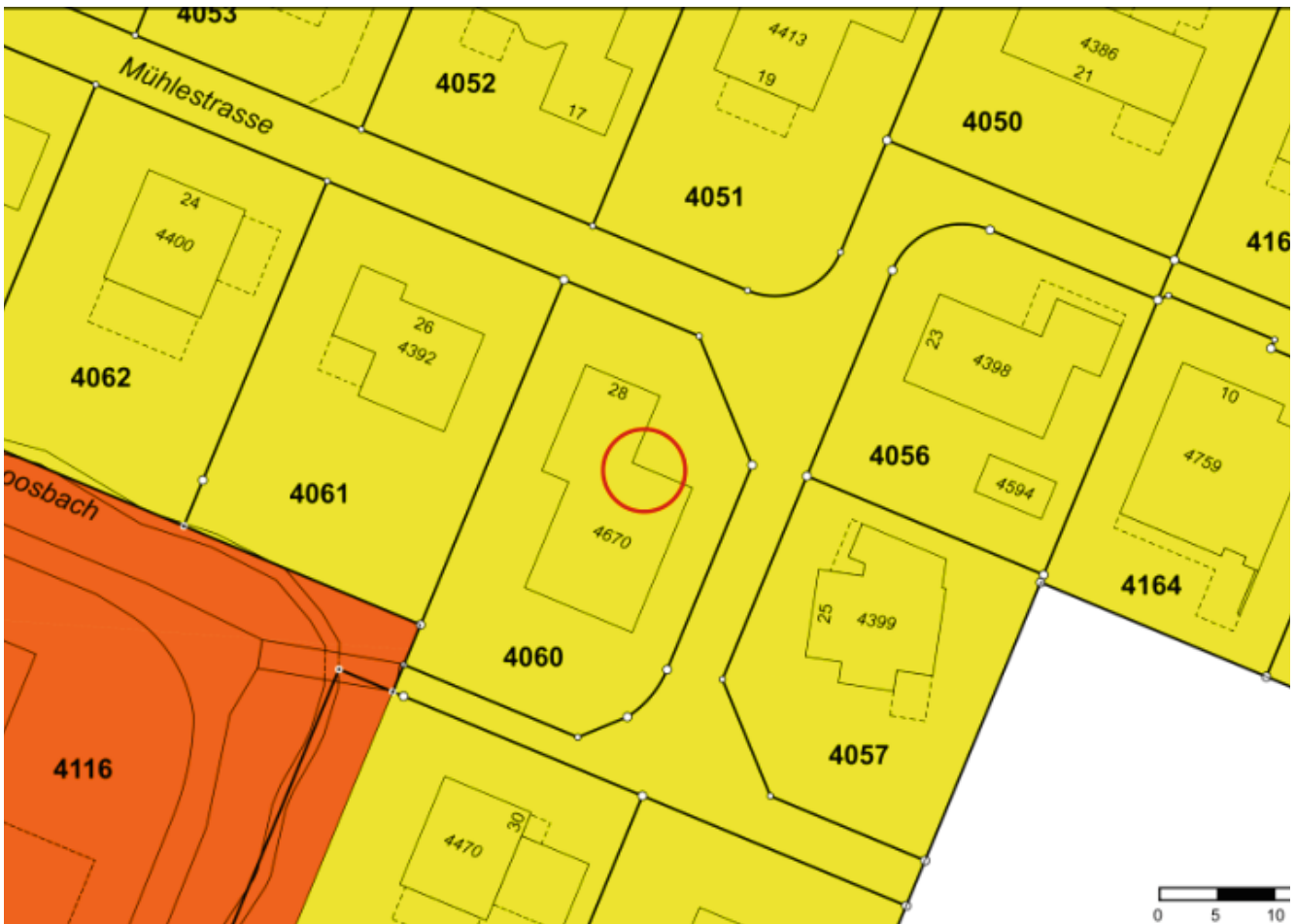
# Grundriss Obergeschoss (schematisch)



Beispielplan, nicht maßstäblich



Vogelperspektive



Zonenplan (W2)



## Willkommen in Uzwil

Wer von Uzwil spricht, meint nicht nur das Dorfzentrum. Sieben Dörfer bereichern die Vielfalt der politischen Gemeinde Uzwil: Uzwil, Niederuzwil, Henau, Algetshausen, Niederstetten, Oberstetten und Stolzenberg.

Uzwil ist mit 12'600 Einwohnerinnen und Einwohnern die fünftgrösste Gemeinde des Kantons St. Gallen und Zentrum einer Region mit 20'000 Einwohnern. Die Verkehrsanbindung in Uzwil ist ideal. Die Autobahneinfahrt Uzwil/Oberbüren liegt mehr oder weniger direkt vor der Haustüre. Von da aus erreicht man St. Gallen in ca. 15 Minuten. Zürich ist in dreiviertel Stunden erreichbar. Vom Bahnhof Uzwil fahren regelmässig Intercity- oder Regioexpresszüge nach St. Gallen oder Zürich. Nach St. Gallen benötigt man mit der schnellsten Verbindung 17 Minuten. Nach Zürich sind es 53 Minuten.

Die Uzwiler Industrien tragen die Gemeinde in die ganze Welt hinaus. Aber Uzwil ist bei weitem nicht nur eine Industriegemeinde. Uzwil ist eine Gemeinde mit überdurchschnittlicher Infrastruktur, attraktiven Wohnlagen, ausgedehnten Naherholungsgebieten, Einkaufsmöglichkeiten einer ganzen Region und vielfältigen Arbeitsplätzen in allen Sektoren und trotzdem: Fast zwei Drittel des Gemeindegebietes sind grün!

Uzwil erstreckt sich über eine weitläufige und reich gegliederte Topografie. Im Süden dominiert der Vogelsberg die Landschaft, im Norden die offene Weite der Thurebene. Höchster Punkt der Gemeinde ist mit 702 m.ü.M. die bewaldete Kuppe des Vogelsbergs, tiefster Punkt ist die Mündung der Glatt in die Thur mit 496 m.ü.M.

Für Sportliche bietet Uzwil u.a. mit der Kunsteisbahnhalle "Uzehalle", dem Sportplatz "Rüti", einer Curlinghalle, einer Bocciahalle, einer Tennishalle sowie dem Freibad ein umfangreiches Angebot.

Die Kinder können von der Spielgruppe bis zur Oberstufe innerhalb der Gemeinde zur Schule. Die nächsten Kantonsschulen liegen in Wil und St. Gallen. Zudem befinden sich auch die Berufsschulen in unmittelbarer Nähe.

Weltoffenheit und Fortschritt, gepaart mit bodenständiger Tradition - die Mischung, aus der die Gemeinde ihre Kraft schöpft. Vielfältigste Facetten prägen die Gemeinde Uzwil wie kaum ein anderes Gemeinwesen des Kantons St. Gallen.

# Daten im Überblick

## ALLGEMEINE INFORMATIONEN

Objektart	Einfamilienhaus
Strasse	Mühlestrasse 28
PLZ und Ort	9240 Uzwil
Baujahr	2011

Verfügbar ab sofort

Anzahl Zimmer	9.5
Anzahl Schlafzimmer	8
Anzahl Nasszellen	2
Nettowoohnfläche ca.	245 m <sup>2</sup>
Grundstücksfläche ca.	701 m <sup>2</sup>
Gebäudevolumen	1'181 m <sup>3</sup> (GVA)

## HEIZUNG

Heizungsart	Gas-Zentralheizung
Wärmeverteilung	Fussbodenheizung

## AUSSTATTUNG

Garten	ja
Sitzplatz	ja
Doppelgarage	ja
Besucherparkplatz	3

## PREIS

**Verkaufsrichtpreis** CHF 1'575'000.-

Zwischenverkauf vorbehalten.

## ZU IHRER SICHERHEIT BANKGEPRÜFT

Damit Sie als Kunde sicher sein können, einen realistischen und fairen Kaufpreis angeboten zu bekommen, habe ich den Verkaufspreis dieses Objekts von einer regionalen Bankinstitution prüfen und bestätigen lassen.

So erleben Sie beim Gespräch mit den Banken keine bösen Überraschungen.

In diesem Fall empfehlen wir Ihnen Herr Raphael Kobler von der UBS in St. Gallen (071 335 65 02). Er unterbreitet Ihnen gerne eine interessante Finanzierungsangebote.

## HIGHLIGHTS AUF EINEN BLICK

- pflegeleichter Umschwung
- herrliche, ganztägige Besonnung
- zwei grosse und helle Nasszellen
- Eckbadewanne
- Wäscheabwurf im Bad OG
- Schmutzschleuse/Garderobe
- grosszügiger Speis neben Küche
- Doppelgarage mit Hobbyecke
- viele Schlafzimmer
- grossflächiger Wohn- und Essbereich
- realistischer Preis
- sehr gut unterhalten
- optimales Preis-/Leistungsverhältnis
- u.v.m.



Der Moment, wenn  
Sie realisieren, dass  
RE/MAX Ihren  
Wohntraum wahr  
werden lässt.

## Kontaktieren Sie uns von RE/MAX Immobilien - St. Gallen

Suchen Sie nach einem erfolgsorientierten und kompetenten Dienstleister rund um alle Ihre Immobilienanliegen? RE/MAX hilft Ihnen bei der Bewältigung sämtlicher Schritte:

Von Vorbereitungstipps für den Verkauf Ihrer Immobilie über Kaufberatung und Werteschätzungen bis hin zum Namensschild am neuen Zuhause des Käufers.

Man kennt uns für unseren selbst definierten Anspruch:

Niemand auf der Welt hat mehr zufriedene Immobilienkunden als RE/MAX.

Lassen Sie es uns Ihnen beweisen.



**Udo Rieger**

Immobilienberater  
Managing Director

+41 79 819 32 25  
udo.rieger@remax.ch  
+41 71 223 50 90

### RE/MAX Immobilien

Bogenstrasse 1  
9000 St. Gallen

[www.remax.ch](http://www.remax.ch)

**RE/MAX**  
Immobilien

### Nutzen Sie meine über 35 Jahre Erfahrung im Bau- und Immobilienbereich zu Ihrem Vorteil.

Gerne biete ich Ihnen mein Wissen und die Erfahrung bei allen Fragen rund um Immobilien an. Sowohl beim Kauf als auch beim Verkauf einer Immobilie lohnt es sich, Hilfe anzunehmen.

Für die meisten Menschen ist der Immobilienbesitz der grösste Vermögenswert. Behandeln Sie ihn deshalb entsprechend gut und vermeiden Sie kostspielige Fehler.

Ich begleite Sie, egal ob Kauf-Verkauf oder Entwicklung, von Anfang an und stelle in Ihrem Interesse sicher, dass Sie Ihr Geld optimal und nachhaltig verwenden. So unterstütze ich Sie bei:

- Verkaufsabwicklung von A-Z
- Kaufberatung und Begleitung
- Marktwertermittlung
- Objektbeurteilung
- Investitionsberatung
- ..... und vielem mehr

Prüfen Sie meine Aussagen bei einem persönlichen Gespräch oder verlangen Sie Referenzen meiner zufriedenen Kunden.

Für Ihre Immobilie nur das Beste.

